

Erfurt – Brühlervorstadt

Jugendstilwohnung im Hochparterre mit Ost- und Westbalkon

CODE DU BIEN: 25124121



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124121
Surface habitable	ca. 106 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1905

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.90 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

La propriété

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VON POLL
IMMOBILIEN**PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT**

Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Une première impression

Diese charmante Jugendstilvilla aus dem Jahr 1908 bietet Ihnen ein Stück Geschichte in perfektem Einklang mit modernen Komfortansprüchen. Das Gebäude wurde im Jahr 1999 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung im Hochparterre präsentiert sich mit klassischem Charme und einer durchdachten Raumaufteilung.

Die drei Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der separate Eingang garantiert Ihnen eine hohe Privatsphäre. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die sowohl eine angenehme Ost- als auch Westausrichtung bieten und somit den ganzen Tag über viel Licht und Luft in die Wohnung lassen.

Der Parkettfußboden in den Wohnräumen unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet den Komfort der Wohnung ab.

Außerdem verfügt die Wohnung über eine kleine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die original erhaltene Stuckdecke und die stilvolle Flügeltür tragen zu dem eleganten Jugendstil-Ambiente bei.

Im Keller stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2002 vermietet und wird frühestens Ende 2026 bezugsfrei. Aktuell beträgt die Kaltmiete 832,10€ im Monat. Die letzte Mieterhöhung wurde 2020 durchgeführt, sodass Mietsteigerungspotenzial besteht. Die nicht umlegbaren Kosten betragen derzeit knapp 257€, da die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zeitweise erhöht wurde.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichten. Die derzeitigen Mieter haben ausdrücklich um Wahrung ihrer Privatsphäre gebeten, diesem Wunsch kommen wir selbstverständlich nach. Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse ausführliche Informationen im persönlichen Gespräch zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Détails des commodités

- + Jugendstilvilla
- + Bj. ca. 1905
- + Sanierung 1999
- + Hochparterre
- + 3 Zimmer
- + separater Eingang
- + zwei Balkone (Ost- und Westausrichtung)
- + Parkettfußboden, Fliesen
- + innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- + Gäste-WC
- + Deckenspots im Flur und Badezimmer
- + manuelle Rollläden
- + kleine Abstellkammer
- + Stuckdecke und Flügeltür
- + Kellerabteil
- + Fahrradkeller
- + seit 2002 vermietet, frühestens Ende 2026 bezugsfrei

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie ist in einer Einbahnstraße gelegen und profitiert von einer Straßenbahnanbindung direkt vor der Haustür. Außerdem können die umliegenden Parkmöglichkeiten kostenfrei genutzt werden. Besonders hervorzuheben sind die Nähe zum Luisenpark und Steigerwald.

Die Brühlervorstadt zählt zu den begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen der Landeshauptstadt Erfurt. Der Stadtteil liegt westlich des historischen Zentrums und grenzt unmittelbar an die Altstadt, was ihn sowohl für urbane Wohnformen als auch für repräsentative Gewerbeobjekte attraktiv macht.

Das Stadtbild ist geprägt von einer Mischung aus gründerzeitlicher Architektur, gepflegten Altbauten, modernen Wohnanlagen und großzügigen Parkflächen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Erfurter Altstadt, die fußläufig oder mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch das Theater Erfurt, die Gera-Auen sowie der Brühler Garten tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraßen B7 und B4 sowie die nahegelegene A71 ist eine schnelle Erreichbarkeit auch überregional gewährleistet. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung an den Fernverkehr. Mehrere Straßenbahnlinien sichern eine dichte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25124121 - 99094 Erfurt – Brühlervorstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com